

Piliscsési Közös Önkormányzati Hivatal Leányvári Kirendeltsége		
<b>IKTATÓ</b>		
Érk.:	Érkeztetési sorszám:	
2025. 10. 29.	3101. 2800	
Iktatószám:	Melléklet:	Ügyintéző:
1039 - F		F.S.

**Lőrincz Erik E.V.**

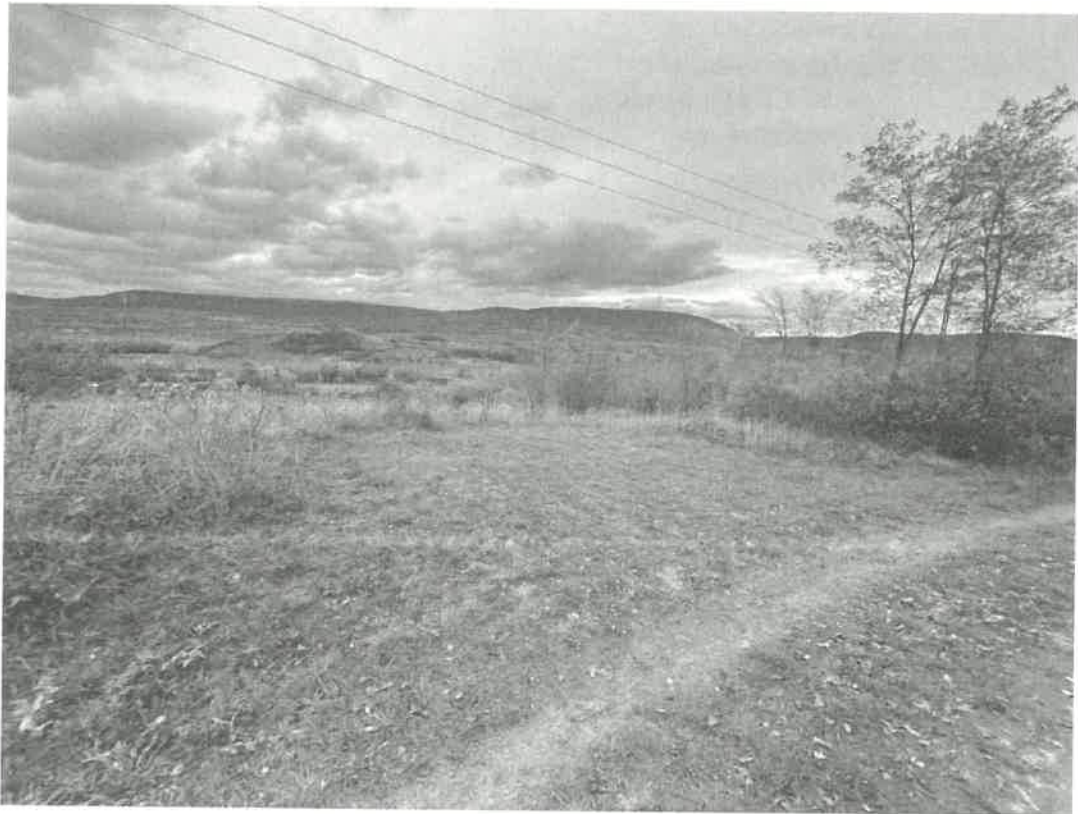
Tatabánya, Gál István lakótelep 702. szám 9/37. ajtó  
Telefon: +36-30/536-9431, Email: lorincz.erik80@gmail.com

## Forgalmi érték meghatározása

a 2518 Leányvár, Belterület 161. hrsz.

Hrsz.: 161.

alatti „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:  
Lőrincz Erik  
Ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**TATABÁNYA**  
**2025. október 29.**

## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
3. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>10</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	10
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
3.3. Az ingatlan műszaki jellemzői	16
3.4. Ingatlanpiaci áttekintés	16
4. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>17</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5. <u>ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>18</u>
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>19</u>

## MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Településtérkép
- Övezeti besorolás
- Fényképek
- Kínálati összehasonlító adatok

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Leányvár Község Önkormányzata
Megbízó címe:	2518 Leányvár, Erzsébet u. 88.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	2518 Leányvár, Belterület 161. hrsz.
címe természetben:	2518 Leányvár, Belterület 161. hrsz.
helyrajzi szám:	161.
típusa:	Kivett beépítetlen terület
funkciója:	Jelenleg nem hasznosított

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tiszta tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan telek területe 161. hrsz.:	2590 m <sup>2</sup>
Értékelt telek terület:	2590 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált alapterülete:	0 m <sup>2</sup>
Értékelés hatámapja:	2025.10.29.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	<b>7 700 000 Ft, azaz Hétmillió-hétszázézer forint</b>
-----------------	--

**A megállapított forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.**

**A tárgyi ingatlan 1 helyrajzi számon nyilvántartott, a szemle idején a tulajdoni lapon szereplő funkciót töltötte be, használaton kívül volt. Az ingatlan elhanyagolt, fás, bokros növényzet, elburjánzott gyomnövények találhatók a felszínén, rendezetlen állapotú.**

**Az ingatlant jelenlegi hasznosíthatóságának megfelelően értékeltük, a szükséges korrekciókat elvégeztük az ingatlanforgalmi érték megállapításakor!**

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján, a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és ingymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

**Jelen értébecslés Leányvár Község Önkormányzata részére készült.**

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A helyszíni szemle során az ingatlan külső és belső szemrevételezésére egyaránt sor került.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Lőrincz Erik	OKJ 53 341 01
--------------	---------------

**Lőrincz Erik e.v.**  
2800 Tatabánya  
Gál István Ltp. 702. 9/37  
Nyilvántartási szám: 53932491  
Adószám: 69958807-1-31

.....  
Lőrincz Erik Egyéni Vállalkozó  
Ingatlanvagyon - értékelő  
nyilvántartási szám: 900413/2021.

## 1. ELŐZMÉNYEK

Leányvár Község Önkormányzata (2518 Leányvár, Erzsébet u. 88.) 2025. október 21-én bízott meg, hogy a 2518 Leányvár, Belterület 161. hrsz. kivett beépítetlen terület funkciójú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja: 2025. október 27.

A Megbízó biztosította a helyszíni szemlét, az ingatlanba való bejutást.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- 2025.10.14. dátumú Tulajdoni lap

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó

között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2020 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával a felmérés alapján elkészítem az alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és telkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

**A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték.** Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben

várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges

beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A Tulajdoni lap adatai:

**hrsz.: 161.**

Tulajdoni lap dátuma:	2025.10.14.
Ingatlan címe:	2518 Leányvár, Belterület 16. hrsz.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	161.

#### I. rész

Terület megnevezése 1.	Kivett beépítetlen terület
Teljes teleterülete:	2590
Értékelt telekterülete:	2590
Bejegyző határozat:	---

#### II. rész

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonjog
Jogosult neve:	Leányvár Község Önkormányzata
Jogosult címe:	2518 Leányvár, Erzsébet u. 88.

#### III. rész

<b>III/1</b>	
Jogállás:	vezetékjog
Jogosult neve:	E-on Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
Jogosult címe:	9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### *Településen belüli elhelyezkedés*

Az értékelt ingatlan Leányváron, belterületen a panoráma utca és a Kápona utca által határolt részen található. Címképzése még nem alakult ki. Földrajzi koordinátái: 47.681779311498566, 18.77443626859825.

Leányvár község, Komárom – Esztergom vármegyében található. Területe: 7,25 km<sup>2</sup>,

#### **Földrajza és megközelíthetősége:**

Leányvár község Komárom-Esztergom vármegyében, az Esztergomi járásban.

A település a Budapestet Doroggal és Almásfüzitővel (illetve hajdan Béccsel) összekötő 10-es főút mentén fekszik, a Pilis, a Gerecse és a Budai-hegység által közrezárt Dorogi-medencében, a Gerecse keleti nyúlványain, festői környezetben.

A közvetlenül határos települések: kelet felől Piliscsév, délkelet felől Pilisjászfalu, délnyugat felől Dág, nyugat felől Csolnok, északnyugat felől pedig Dorog. Észak felől a legközelebbi település Kesztlőc, de a közigazgatási területeik nem érintkeznek.



Panorámakép a Panoráma utcából: a Bécsi út háztetői és a kilátás

Megközelíthetősége személygépkocsival a 10-es főúton közelíthető meg, Budapesttől 32 km-re fekszik. A tervezett M100-as gyorsforgalmi út a település határában fog elhaladni, amellyel közvetlenül elérhető lesz az M1-es autópálya (jelenleg ez a 102-es főúton keresztül érhető el). A 11-es főút a 117-es illetve 111-es főúton keresztül érhető el, Esztergom távolsága 10 km.

Leányvár autóval Budapest határától 30 perc alatt, Esztergomból 10 perc alatt érhető el.

A települést a Budapest–Esztergom-vasútvonal érinti, a Leányvár vasútállomáson megálló járatok: S72-es személyvonat, G72-es gyorsított személyvonat, Z72-es zónázó személyvonat

A vonatok napközben félóránként járnak, a menetidő a Nyugati pályaudvartól 50-55 perc.

Autóbuszsal Budapestről a 800-as, 805-ös, 810-es, 811-es és 815-ös, Esztergomból a 8504-es, Kesztlőcről a 8502-es járatokkal érhető el. A településen megáll a 8510-es Esztergom-Dorog-

Keszölc-Piliscsév-Piliscsaba járat is. A buszok csúcsidőben fél óránként járnak, a menetidő az Árpád hídtól kb. 50 perc.

### Története:

A mai Leányvár és környéke már a Római Birodalom idején is lakott hely volt, később az avarok lakhelye volt a település. Első írásos említése 1270-ből való, *Wolmoth (Volmód)* alakban. Az 1321-es, 1327-es, 1334-es írásos adatok alapján a mai *Leányvár* területén fekvő *Valmot* falu javarészt az esztergomi johannita ispotály birtokában volt. A határában emelkedő hegy gerincén az *Ulmod*-nak (*Valmot*) nevezett vár és egy apácakolostor állt, a település mai nevének (*Leányvár*) eredetét is ezzel hozzák kapcsolatba. A vár romjai még a 19. század eleji térképeken is fel voltak tüntetve, de mára már már nyoma sincs. 1570-ben Valmónnak nevezték, de a község ekkor még lakatlan helységként szerepelt.

A falu a török időkben elpusztult, s csak a 18. században, eredeti helyétől kissé távolabb épül fel újra. Ekkor a terület és a falu is a Sándor család birtokába került, akik német telepesekkel népesítették újra. Lakosainak száma ekkor 198 volt. 1897-ben jégeső verte el a termést.

A 20. század elején a település 834 lakosa közül csak 36 vallotta magát magyarnak. 1945 után a falu német lakosságának 60 %-át kitelepítették. A falu megmaradt német lakossága nagy gonddal ápolja nemzeti hagyományait, a helyi földrajzi nevek is kétnyelvűek.

### Népesség:

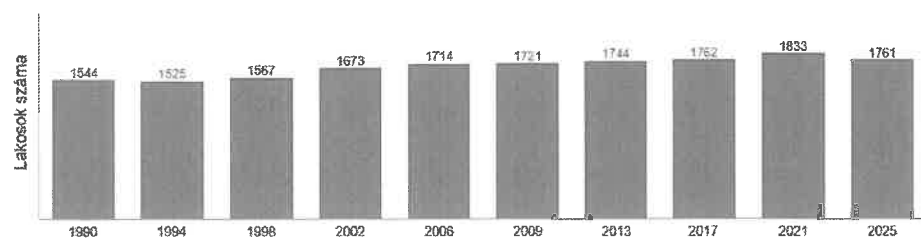
2022-ben a lakosság 87,1%-a vallotta magát magyarnak, 10% németnek, 0,5% románnak, 0,4% cigánynak, 0,2% szlováknak, 0,1-0,1% örménynek és bolgárnak, 2,7% egyéb, nem hazai nemzetiségűnek (12,6% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál).

### Felekezeti hovatartozás

2022-ben vallása szerint 34,3% volt római katolikus, 7,5% református, 0,7% evangélikus, 0,7% görögkatolikus, 0,1% ortodox, 0,7% egyéb keresztény, 0,1% egyéb katolikus, 13,2% felekezeten kívüli (42,3% nem válaszolt).

A település népességének változása:

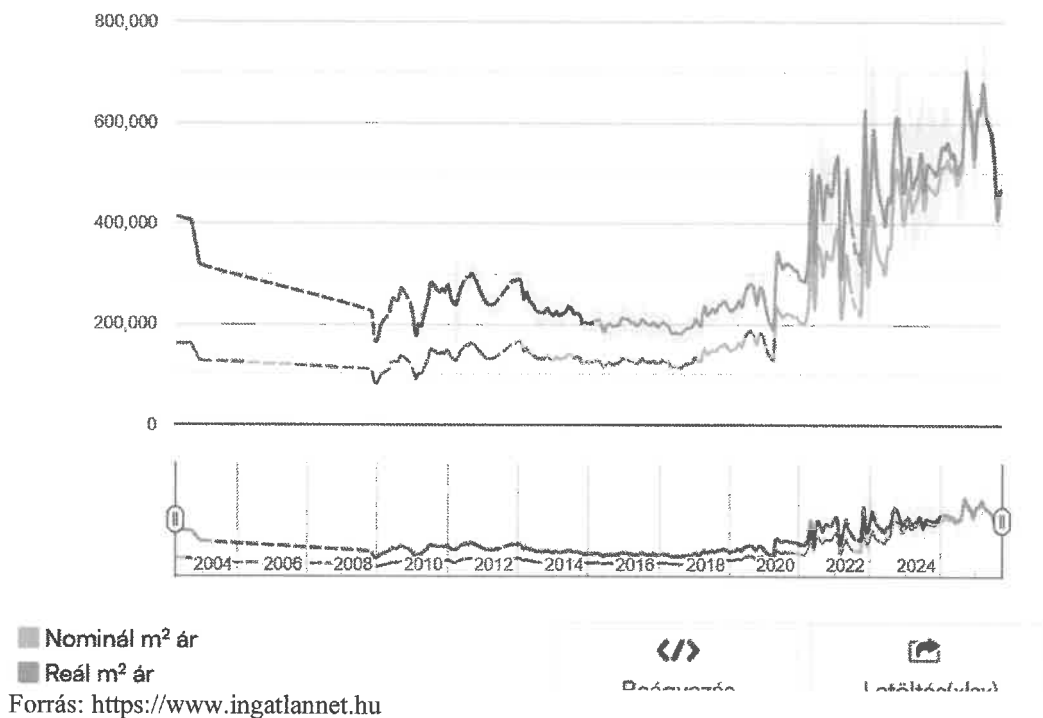
A népesség alakulása 1990 és 2025 között:



Adatok: Wikidata

## Az ingatlanpiac

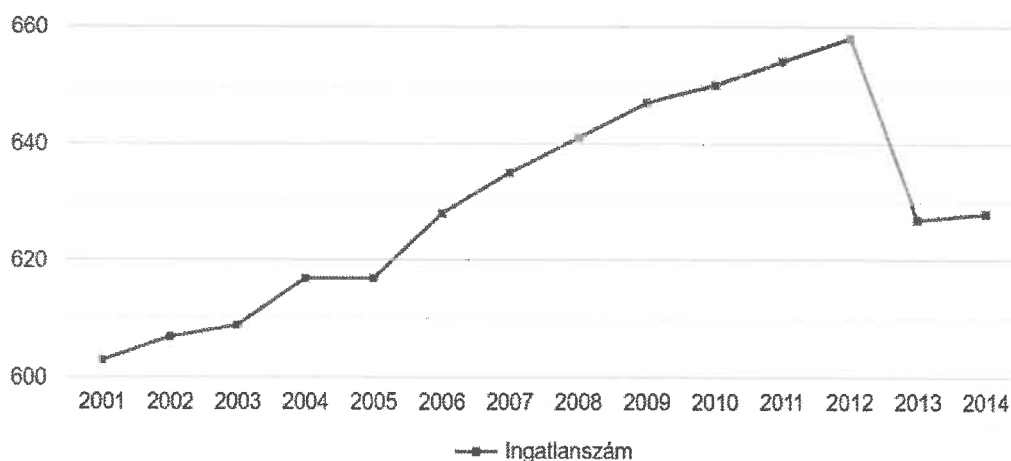
### Lakóingatlan négyzetméter árának alakulása



A nominál ár a mindenkori, forintban értendő árakat jeleníti meg egy négyzetméterre vetítve, míg a reál ár a nominál árinflációval korrigált értéke. A szórás megmutatja, hogy az adott időszakban az átlagos négyzetméter áraktól átlagosan mennyivel tértek el az ingatlanok négyzetméterre vetített árai. A reál m<sup>2</sup> ár alakulását a Központi Statisztikai Hivatal eredeti maginfláció segítségével kalkuláltuk.

A diagramon Leányvár területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Lakóingatlanszám változás az alábbi diagramon Leányvár lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivaltól származnak.



Forrás: <https://www.ingatlanet.hu>

A lakóingatlanok száma Leányvár településen 2009-ben 647 darab volt, mely 2014-re 628 darabra csökkent. Ez azt jelenti, hogy Leányvár településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 3.03%-kal, azaz 19 darabbal lett kevesebb. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 4 darabbal lett kevesebb.

**A tárgyi ingatlan elhelyezkedését a következő térképrészletek szemléltetik:**



#### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága elhelyezkedéséből adódóan közepes. Az alap ellátáshoz szükséges szolgáltatási hálózat a településen megtalálható, ahogy a kereskedelmi, egészségügyi, kulturális és oktatási létesítmények is.

#### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlant magába foglaló földrészlet a erősen lejt, közbelső telek, felszíne a Kápolna utca felől nézve az első 40 méteren enyhén, majd ezt követően erősen lejt.

***Közműellátottság***

A 161. hrsz-ú ingatlan közművekkel nem rendelkezik. A Kápolna utca felől közelíthető meg, melyen csak elektromos áram közmű található. A többi közmű a Panoráma utcában érhető el legközelebb.

***Környezetvédelmi helyzet, engedélyek***

Az értébecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem voltak az ingatlanon, és feltételezzük, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

### 3.3. Az épület műszaki jellemzői

Az ingatlanon nem található felépítmény.

### 3.4. Ingatlanpiaci áttekintés

Piaci környezet

Az immár több éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2025-ben ismét rekordot döntött az ingatlanárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedésnek köszönhető. Az MNB lakásárindex alapján 2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten az előző év végén 11,3 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi piaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25 százalékos éves ár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2025 negyedik negyedévében további rendkívüli mértékű, drágulás már nem lesz mérhető országosan. Ezek az adatok jobbra a lakó célú ingatlanokra vonatkozna, viszont az infláció mértéke a gazdasági, szolgáltató és ipari szegmensben is átemelkedést eredményez.

A nem lakó célú ingatlanpiac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti. Az elmúlt években az EU-tagországok között Magyarországon nőttek az építési költségek a legnagyobb mértékben. A háború következtében folyamatosan emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket és a kivitelezések körüli bizonytalanságot. Előre tekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló beruházások száma, ami az elkövetkező évek kínálatára lesz negatív hatással.

A lakóingatlanok esetében ugyan csökkent az értékesítési idő, viszont a gazdasági ingatlanok tekintetében a nem túl kedvező gazdasági helyzet miatt ez nem feltétlenül mondható el,

#### **4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 161. hrsz.**

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

##### **4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével**

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a 1. számú mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

7.700.000 Ft-ban, azaz hétmillió-hétszázezer Forintban  
határoztam meg.

##### **4.2. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel**

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Nem alkalmazott módszer!

##### **4.3. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú ingatlanok kínálati bérleti díjait vesszük figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozzuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket. Tekintettel az ingatlan állapotára, bérbeadása csak jelentős ráfordítással lenne megvalósítható, így az értékbecslést csak egy módszerrel készítettem el.

Nem alkalmazott módszer!

## **5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK 161. hrsz.**

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét legjobban a piaci alapú érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Az ingatlanpiac 2026-ban nagyobb áremelkedés jeleit már nem mutatja, Budapesten forgalomemelkedés volt megfigyelhető, a háborúnak köszönhetően egy rövid ideig a kereslet visszaesésével kellett számolni, de rövid időn belül ismét az ingatlan lett a legjobb befektetési forma. Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, a közeljövőben az ingatlan értékének növekedése, esetleg stagnálása várható.

## 6. MEGJEGYZÉSEK

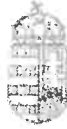
- 6.1. A szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. A szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. A szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. A szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Tatabánya, 2025. október 29.

**Lőrincz Erik e.v.**  
2800 Tatabánya  
Gál István Ltp. 702. 9/37  
Nyilvántartási szám: 53932491  
Adószám: 69958807-1-31

.....  
Lőrincz Erik  
Egyéni Vállalkozó  
nyilvántartási szám: 900413/2021.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer				
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat  2024	Kínálati adat  2025	Realizált adat  2024
Irányítószám	2518	2528	2521	2510
Település	Leányvár	Úny	Leányvár	Dorog
Közterület neve	Belterület 161. hrsz.	Zártkert	Belterület	Zártkert
Ingatlan típusa	belterületi telek	zártkerti övezeti telek	belterületi telek	zártkerti övezeti telek
Értékelt telekterület	2590 m <sup>2</sup>	1347 m <sup>2</sup>	1621 m <sup>2</sup>	1103 m <sup>2</sup>
Eladási/kínálati ár		5,5 mill Ft	4,8 mill Ft	3,8 mill Ft
Leírás		Mk besorolás, 5% beépíthetőség. Elektromos áram a telken belül, a többi közműről nincs információ.	Leányváron egy 1021m <sup>2</sup> -es kerttel. A telek nem építési telek. Közmvűvek 100m ról beköthetők. Vasútállomás 10 perc sétával elérhető.	Mk besorolás, 5% beépíthetőség. Elektromos áram a telken belül, a többi közműről nincs információ.
Inflációkorrekció		5%	0%	5%
Kínálati ár korrekció		0%	-10%	0%
Fajlagos ár		4 287 Ft/m <sup>2</sup>	4 231 Ft/m <sup>2</sup>	3 617 Ft/m <sup>2</sup>
Korrekció	Megközelíthetőség	-10%	0%	-10%
	Infrastruktúra	0%	0%	0%
	Beépíthetőség	0%	0%	0%
	Jogi jelleg	0%	0%	0%
	Közművesítettség	0%	0%	0%
	Egyéb	<i>Pl.: befizetlenség, panoráma, jelleg...</i>		
Alapterület		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár	2 973 Ft/m <sup>2</sup>	3 001 Ft/m <sup>2</sup>	3 385 Ft/m <sup>2</sup>	2 532 Ft/m <sup>2</sup>
Piaci érték:			7 700 000 Ft	

**TULAJDONI LAP**

Komárom-Esztergom Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
2500 Esztergom, Ruzsnyai Sándor tér 2.

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)

Dokumentációs:  
INYSZ/TULAJLAP/2025/014/345553  
2025.10.14

Oldal 1/1

Leányvár  
Belterület, 161 helyrajzi szám

Leányvár, Belterület, 161

**I. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
999998/1994.04.06

**AZ INKATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet jele	Méretési ág / Kivett Megnevezés Kivett / beépítetlen terület	Mérségi osztályok	Terület (ha nrs)	Kataszteri jövedelem (AK)
		0	2590	0

**II. RÉSZ**

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
3828/1975.08.28

**Tulajdonjog**

Jogeltes: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: állam tulajdonba vétel, 3828/1975.08.28  
Mev: LEÁNYVÁR KÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2518 LEÁNYVÁR, Erzsébet utca 88

**III. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
3228/B/2012.03.26

**Vezetékhöz**

Pálscsabai elnevezésű (70/0) jelzőszámú 20 kV-os középű létesítések és földkébeles hálózatok - a területomutató és a vázrajz szerinti 153 m<sup>2</sup> területre s Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hivatala VHS-001/008 70-4/2012. számú jogerős határozata alapján Név: E.ON ÉSZAK DUNÁN TÁ: ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Jogosult címe: 9027 GYÖR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-terjes tulajdonlap-másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum, nyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



# TELEPÜLÉSTÉRKÉP



*Forrás: google.hu/maps*



*Forrás: google.hu/maps*



*Forrás: google.hu/maps*



*Forrás: google.hu/maps*



*Forrás: google.hu/maps*



*Forrás: ekozmu.e-epites.hu*

# ÖVEZETI BESOROLÁS

<https://or.njt.hu/eli/729776/r/2023/11>



AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI									
Övezeti jel / kód	beépítés módja	a telek					az épület megengedett		a telek
		kialakítható legkisebb területe	beépíthető legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége		legkisebb földfelületi aránya	legkisebb / legnagyobb		közműellátási mértéke és módja
				terepszint alatt	terepszint felett		épület magassága		
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	%	min. és / vagy max.		közművesítettség
		Tt_min	Tt_b	B_ta	B_tf	Z_min	m		
					min.	max.	Ém		
Mt-1	-	-	-	0	0	90	-	-	-
Mt-2	SZ	-	-	3	3	-	-	4,5	hiányos

## 26. Mezőgazdasági területek (M)

59. § A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- keres mezőgazdasági terület (Mk)
- általános mezőgazdasági terület (Má)
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

60. § (1) Kertes mezőgazdasági (Mk) terület beépítésénél az OTÉK előírásai alkalmazandók.

(2) Általános mezőgazdasági területen (Má) az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m

61. § Általános (Má) és tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt) területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximálisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át. Az övezetben max. 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóépület építhető.

62. § Általános (Má) és tájgazdálkodási mezőgazdasági (Mt) területen az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól legfeljebb 7,5 méteres magasságig el lehet térni. A technológia célú építmények magassága max. 25 méter lehet.

## FÉNYKÉPEK



Utcakép



Utcakép



Az ingatlan utcafronti oldala



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek




Telek




Telek

## KÍNÁLATI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK



**ingatlan.com**







Hirdetés feladása  
FIX 3%-os lakáshitel  
Saját hirdetésem

---

### Leányvár, Komárom-Esztergom megye

Eladó egyéb telek

 Google térképen  





+6 fotó

Ár	Telekterület
<b>4,80 millió Ft</b>	<b>1021 m<sup>2</sup></b>

Azonosító: 34026141

---

**Lépj kapcsolatba a hirdetővel**

 Üzenet  Felhívom